

**Arch. Carmela T. Garasto**

Via Mozart n. 22 - 35132 PADOVA Tel. - Fax 049 5390211 - Cell. 3282290386  
e-mail: [carme.garasto@gmail.com](mailto:carme.garasto@gmail.com) - PEC: [carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it](mailto:carmelateodolina.garasto@archiworldpec.it)  
C.F. GRSCML 64A60D005P - P. IVA 03972910289

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**G.I. DR. GIOVANNI GIUSEPPE AMENDUNI**

**C.C. R.G. n. 1882/2024**

Promossa da:

**TERIANA DAGNI**, C.F. **TERMINI**

Rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Spata di Padova

- Attrice -

Contro:

**MENGIN MARIN**, C.F. **MENGIN MARIN**

**MENEGAZZINI**, C.F. **MENEGAZZINI**

- convenuti -

**CONDOMINIO ROBINIA**, C.F. 992108470284

Rappresentato e difeso dall'avv. Federica Moro di Padova

- intervenuti -

**INCARICO-QUESITO**

Con comunicazione pervenuta in data 09/10/2024, il G.I della causa in oggetto dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, disponeva all'udienza dell'08/10/2024 che la sottoscritta arch. Carmela T. Garasto "proceda ad un aggiornamento della perizia di stima già resa in data 18.10.2019, limitatamente al lotto n. 5" e assegnava termine di 60 giorni.

### INDAGINI E ATTIVITÀ SVOLTE

In considerazione del fatto che si chiede solo un aggiornamento, si sono eseguite le seguenti indagini ed ispezioni:

- riesame della propria relazione di stima relativamente al lotto n. 5;
- ispezioni presso l'agenzia del Territorio di Padova per verificare eventuali variazioni;
- ispezioni presso la conservatoria per aggiornare lo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;
- richiesta all'amministratore del condominio delle spese insolute ad oggi;
- invio comunicazione alla debitrice per informarla del sopralluogo che sarebbe avvenuto in data 21 novembre ore 15.30; come comunicato, insieme al custode Giudiziale della procedura esecutiva, dott. Stefano Balsano, si recava sul posto ma non era presente nessuno per l'accesso interno;
- deposito istanza al GI del mancato sopralluogo con la richiesta di poter rispondere al quesito sulla base di quanto visto a suo tempo, istanza alla quale il GI rispondeva positivamente;
- successivamente, in data 5 dicembre, il dott. Balsano riferiva di aver eseguito l'accesso forzoso, e, vista l'impossibilità della sottoscritta ad essere presente per altro impegno, inviava alla sottoscritta foto dell'interno;
- indagini di mercato in loco

Effettuate tali indagini ed attività è in grado di rispondere al quesito.

Di seguito verranno elencati gli elementi aggiornati riguardanti il lotto n. 5 di cui al quesito, rimandando alla perizia per quanto non indicato.

Si resta a disposizione in caso di aggiornamento della relativa scheda tecnica riassuntiva.

### DATI IDENTIFICATIVI LOTTO

Trattasi di alloggio ad uso civile abitazione (superficie lorda di mq 63 circa) al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più piano interrato denominato "Condominio Robinia", più posto auto scoperto (superficie lorda di mq 15 circa), situato nel Comune di Due Carrare, via Roma 67.

**Descrizione catastale:**

Dalle indagini svolte non risulta alcuna variazione catastale dal 2019 (cfr. visura per soggetto: all. n. 1, planimetrie catastali: all. n. 2; elaborato planimetrico ed elenco immobili: all. n. 3):

Unità immobiliari urbane censite al:

**Catasto Fabbricati:** Comune di Due Carrare, Fg. 24°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	P	Rendita
325	15	Via Roma	A/3	2	Vani 3	m2 64	1	€ 185,92
325	27	Via Roma	C/6	1	m2 13	m2 13	†	€ 16,11

unità facenti parte del fabbricato edificato sul terreno distinto al:

Catasto Terreni: Comune di Due Carrare/B, Fg. 24°, mapp. 325 di are 10.41, Ente Urbano (cfr. estratto di mappa e visura storica per immobile: all. nn. 4-5).

Fa parte del lotto la quota proporzionale alle parti del complesso da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C.; precisamente:

- area coperta, e scoperta, copertura, strutture portanti, ecc.;
- portico ad uso pubblico censito al sub. 4 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub;
- vano scala, corridoio e sale macchine censito al sub. 5 del mapp. 325 fg. 24, B.C.N.C. ai subb. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 51, 42, 43, 15, 53, 25, 26;
- cortile censito al sub. 47 del mapp. 325 Fg. 24, B.C.N.C. a tutti i sub.

**CONFINI:**

- del posto auto (sub. 27): altro posto auto (sub. 28) est: cortile condominiale (sub. 47); sud ed ovest: parcheggio ad uso pubblico (mapp 330);
- dell'alloggio (sub. 15): nord e ovest: affaccio su scoperto condominiale, sud: parcheggio ad uso pubblico (mapp .330); est: cortile condominiale (sub. 47).
- del lotto di terreno da nord in giro in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 326, 330 stesso Comune e Foglio, via Roma, mapp. nn. 328, 330 stesso Comune e Foglio.

**Descrizione del lotto**

dal sopralluogo esterno effettuato si conferma quanto indicato già nella precedente relazione. Anche l'interno dell'alloggio si presenta come allora, mai utilizzato e/o abitato.

**Spese condominiali**

Come da risposta a specifica richiesta della sottoscritta all'amministratore condominiale, "Studio casa Gasparini", (cfr. all. n. 6), risulta quanto segue:

Gestione ordinaria 2023 (01/01/2023÷31/12/2023):

spese a consuntivo: € 796,32

Gestione ordinaria 2024 (01/01/2024÷31/12/2024):

spese a preventivo: € 599,52

Gestione straordinaria "Tetto" 2024

Totale € 1.421,15

Gestione anni precedenti:

spese a carico a consuntivo: € 13.821,79

Pertanto, le spese condominiali ascrivibile agli ultimi due anni ammontano a € 2.816,99, arrotondabili a € 3.000, di cui si terrà conto nella valutazione di stima.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito di ispezioni a nome [redacted], ispezione per immobile (cfr. all. n. 7) e confronto con quanto a suo tempo relazionato, di seguito tutte le formalità pregiudizievoli a carico del lotto in oggetto, con la precisazione che per le formalità già agli atti verranno indicati solo i dati generali.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

**nn. 13417 R.G. e 9580 R.P. del 18 aprile 2012** (Sequestro conservativo)

a favore: [redacted] - cf. [redacted]

contro: [redacted]

titolo: atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo del 16/04/2012 n. 10571/2011 di rep. Tribunale di Padova

**Documenti correlati:**

- annotazione n. 2888 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)

- annotazione n. 5513 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

**nn. 13063 R.G. e 8889 R.P. del 7 maggio 2015** (Pignoramento immobili)

a favore: "Unicredit S.P.A." con sede a Roma C.F. 00348170101

contro: [redacted]

titolo: pignoramento immobili del 15/04/2015 n. 2659 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 2890 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5514 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

nn. 43712 R.G. e 27652 R.P. del 9 novembre 2018

a favore: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede Siena C.F. 00884060526;

contro: ~~Illegale~~

titolo: pignoramento immobili del 22/10/2018, cron. n. 7565/2018 di rep. Atti Giudiziari - Tribunale di Padova.

Documenti correlati:

- annotazione n. 7846 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2891 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 3922 del 18/05/2021 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 8576 del 13/12/2021 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2772 del 23/05/2022 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5164 del 10/10/2022 (restrizione dei beni)

Iscrizioni pregiudizievoli

nn. 7070 R.G. e 956 R.P. del 29 febbraio 2012 (ipoteca giudiziale)

a favore: "Unicredit S.P.A." con sede a Roma C.F. 00348170101

contro: ~~Illegale~~

titolo: decreto ingiuntivo del 21/02/2012 n. 1500 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 2885 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5511 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)

nn. 20380 R.G. e 3030 R.P. del 27 giugno 2013 (ipoteca giudiziale)

a favore: "BANCA DI CREDITO COOP. DI SANTELENA (PADOVA) SOCIETÀ COOPERATIVA." con sede a Sant'Elena, C.F. 00203610282

contro: ~~Illegale~~ e ~~Illegale~~

titolo: decreto ingiuntivo del 10/06/2013 n. 3625 di rep. Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 7840 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2886 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 5512 del 23/09/2020 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 4494 del 29/08/2022 (restrizione dei beni)

**nn. 24671 R.G. e 4477 R.P. del 18 luglio 2016 (ipoteca giudiziale)**

a favore: SIBRANA DACCARATO in Repubblica Ceca

contro: Ormentin Marina

titolo: decreto ingiuntivo del 06/02/2015 n. 66/2015 Tribunale di Padova

Documenti correlati:

- annotazione n. 7842 del 31/10/2019 (restrizione dei beni)
- annotazione n. 2887 del 04/06/2020 (restrizione dei beni)

**nn. 43915 R.G. e 7910 R.P. del 5 novembre 2019 (ipoteca amministrativa)**

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, con sede a Roma, C.F. 13756881002

contro: Ormentin Marina

titolo: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04/11/2019 n. 3259/7719 di rep. Agenzia delle Entrate-riscossione per la somma di € 76.162,62

Somma complessiva iscritta: € 152.325,24.

Beni colpiti: per la quota di  $\frac{1}{2}$  in separazione di beni

Comune di Cartura: Catasto Fabbricati:

Fg. 10 mapp. 717 sub. 10 (A/2), sub. 18 (C/6)

Comune di Due Carrare: Catasto Fabbricati

Fg. 24 mapp. 325 sub. 15 (A/3), sub 27 (C/6)

**AGGIORNAMENTO DI STIMA**

Preso informazione presso l'agenzia delle entrate e presso agenzie di intermediazione immobiliare, confrontando i valori attuali con i valori espressi nel 2019, si è riscontrato un incremento di valore degli immobili in generale di circa il 15%.

Ma, tenuto conto della situazione attuale dell'intero fabbricato, che risente degli anni di vetustà, dello stato di fatto delle unità in oggetto, che, come esposto in precedenza, risultano inutilizzate e senza alcuna manutenzione ordinaria, si ritiene di dover mantenere la valutazione data nel 2019. Pertanto:

**Stima dell'intero:** € 84.000,00

**A detrarre:**

spese per legittimazione urbanistica (come da perizia lotto 5): - € 4.000,00

spese condominiali insolute: - € 3.000,00

restano € 77.000,00

(diconsi Euro settantasettemilavirgolazero)

Con osservanza

Padova, 10 dicembre 2024

Il C.T.U.

- arch. Carmela T. Garasto -

Firmato digitalmente da: CARMELA TEODOLINA  
GARASTO  
Data: 11/12/2024 12:42:12